Moderner Bungalow in idyllischer Grünruhelage - mit zusätzlichem Bestandsgebäude und vielseitigem Potenzial



Objektnummer: 7008/228

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9170 Ferlach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.382,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	485.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela Hodzic

Selling-Homes Immobilien GmbH
Ortnergasse 15/4
9020 Klagenfurt am Wörthersee





























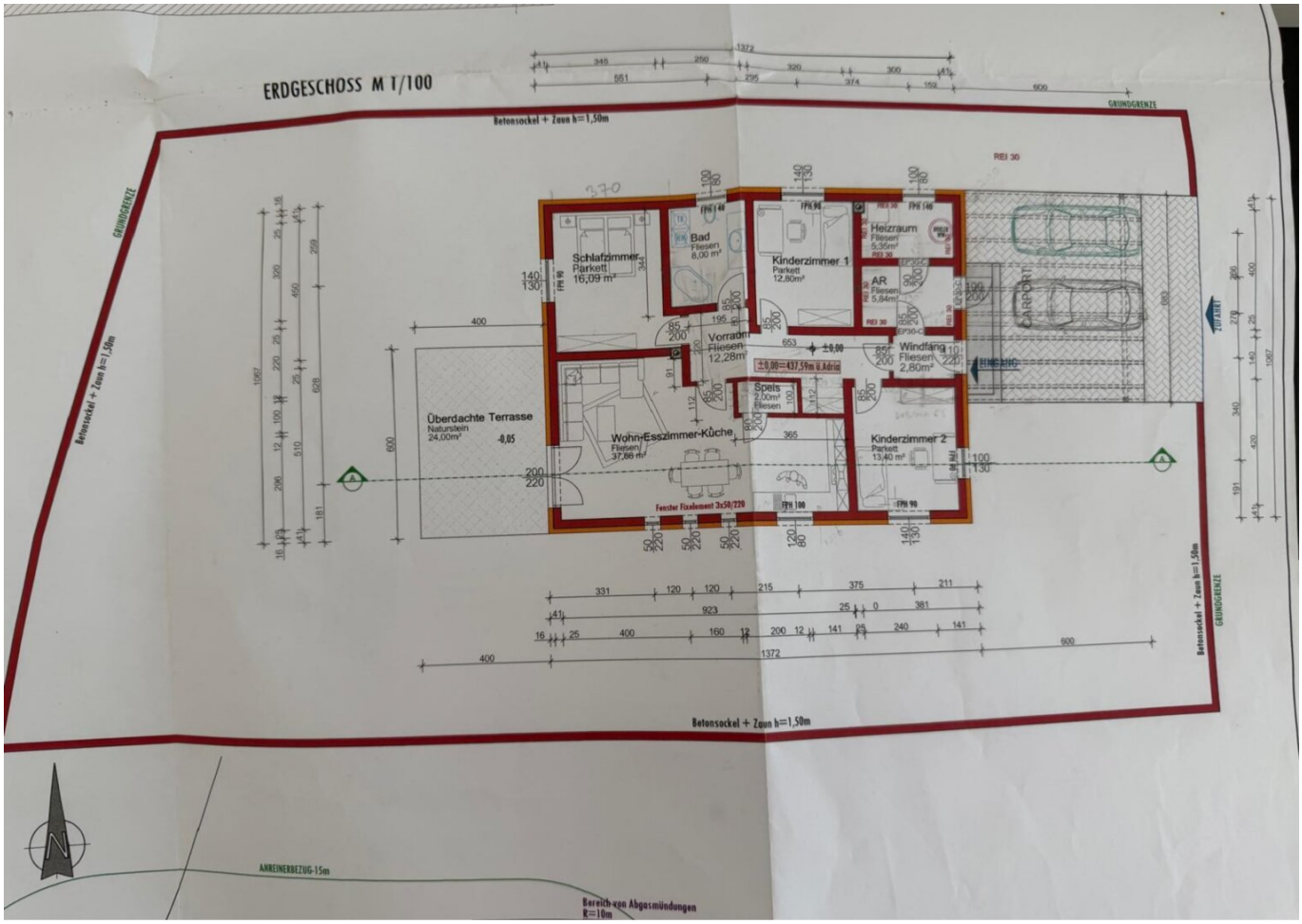











ERDGESCHOSS M 1/100
Betonsockel + Zaun h=1,50m
GRUNDGRENZE
Schlafzimmer
Parkett
16,09 m²
Bad
Fliesen
8,00 m²
Kinderzimmer 1
Parkett
12,80m²
Heizraum
Fliesen
5,35m²
AR
Fliesen
5,84m²
CARPORT
Vorraum
Fliesen
12,28m²
Windfang
Fliesen
2,80m²
Speis
2,00m²
Fliesen
Überdachte Terrasse
Natursteln
24,00m²
-0,05
Wohn-Esszimmer-Küche
Fliesen
37,86 m²
Kinderzimmer 2
Parkett
13,40 m²
±0,00=437,59m ü.Adria
Fenster Fixelement 3x50/220
ZUFAHRT
EINGANG
ANREINERBEZUG-15m
Bereich von Abgasmündungen
R=10m

Objektbeschreibung

Natur genießen, modern wohnen und von zusätzlichem Potenzial profitieren!

In herrlicher Grünruhelage der Gemeinde **Ferlach**, Ortsteil **Tratten**, erwartet Sie diese außergewöhnliche Liegenschaft, die modernes Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbindet. Direkt neben dem Wald gelegen und mit einem unverbauten Blick über Wiesen bietet diese Immobilie eine Wohnqualität, wie sie nur selten zu finden ist.

Auf dem rund **1.800 m² großen Grundstück** befinden sich **zwei Gebäude** – ein neu errichteter, moderner Bungalow sowie ein Bestandshaus mit vielfältigem Entwicklungspotenzial.

Der Bungalow – Einziehen und wohlfühlen

Der in hochwertiger **Ziegel-Massivbauweise** errichtete Bungalow verfügt über rund **115 m² Wohnfläche** und überzeugt mit einer modernen, familienfreundlichen Raumaufteilung.

Er bietet:

- großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- drei Schlafzimmer (Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer)
- Badezimmer
- Technikraum
- zusätzliche Werkstatt mit direktem Zugang vom Carport
- Carport
- sonnige Terrasse mit traumhaftem Blick ins Grüne

Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von der Terrasse genießen Sie einen freien Blick auf Wiesen und den angrenzenden Wald – Ruhe und Erholung inklusive.

Das besondere Extra – ein zweites Haus mit vielen Möglichkeiten

Ein echtes Highlight dieser Liegenschaft ist das bestehende Wohnhaus, das derzeit als Lager genutzt wird. Mit einer Sanierung eröffnet sich hier enormes Potenzial.

Ob als:

- Gästehaus
- Atelier
- Homeoffice
- Werkstatt
- Hobbyraum oder
- Vermietung

Sie entscheiden, wie Sie diese zusätzliche Immobilie künftig nutzen möchten. Solche Möglichkeiten sind heute eine echte Seltenheit und machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Ihre Highlights

- ca. 1.800 m² Grundstück in idyllischer Grünruhelage
- direkter Waldrand
- unverbauter Blick über Wiesen

- moderner Bungalow in Ziegel-Massivbauweise
- ca. 115 m² Wohnfläche
- drei Schlafzimmer
- großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche
- sonnige Terrasse
- Carport und zusätzliche Werkstatt
- zweites Wohnhaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial
- ideal für Familien, Naturliebhaber oder Arbeiten von Zuhause

Diese Liegenschaft bietet weit mehr als ein modernes Eigenheim. Sie verbindet naturnahes Wohnen mit außergewöhnlichem Platzangebot und einem zweiten Gebäude, das Raum für Ideen, Hobbys oder zukünftige Wohnkonzepte schafft.

Eine Immobilie mit Seltenheitswert – überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <8.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <3.000m
Post <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap